

KUSTAVIN KUNTA

ANAVAISTEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Osa kiinteistöstä 304-401-10-8 Järviniitty

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~30.4.2019~~ ~~27.9.2019~~ 17.10.2019

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asetmakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kustavin Anavaisten alueella noin 6 kilometrin päässä Kustavin keskustasta. Saareen liikennöi lautta säännöllisesti. Suunnittelualue sijaitsee kiinteän tieyhteyden päässä.

Kaavoitettavaan alueeseen kuuluu osa kiinteistöstä 304-401-10-8 Järvi-
niitty. Kiinteistö sijaitsee kolmella palstalla.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 6,9 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 595 metriä ja mitoitusrantaviivaa noin 555 metriä.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



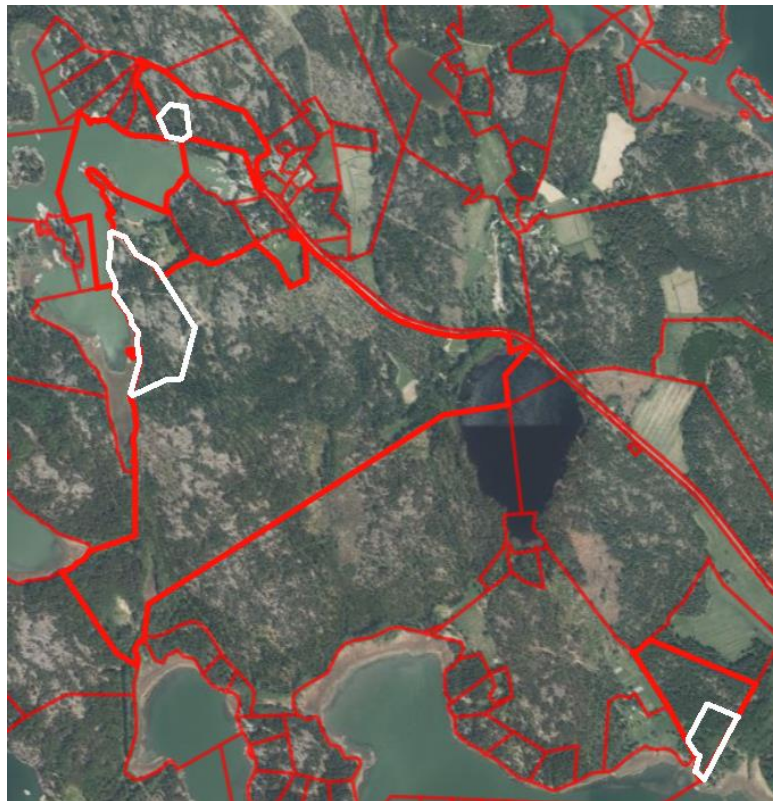
Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen raja (vihreällä):



Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualue ilmakuvasa (valkoisella):



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, Maanmittauslaitos

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Rakennettu ympäristö

Kiinteistöllä 304-401-10-8 Järviiniitty on tällä hetkellä rakennettuna yksi vapaa-ajan asuinrakennus ja yksi vakituiseen asumiseen tarkoitettu asuinrakennus. Rakennuksista vain vapaa-ajan asuinrakennus sijaitsee suunnittelualueella. Suunnittelualueen viereisillä kiinteistöillä sijaitsee sekä vakituisen että vapaa-ajan asuinrakennuksia.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

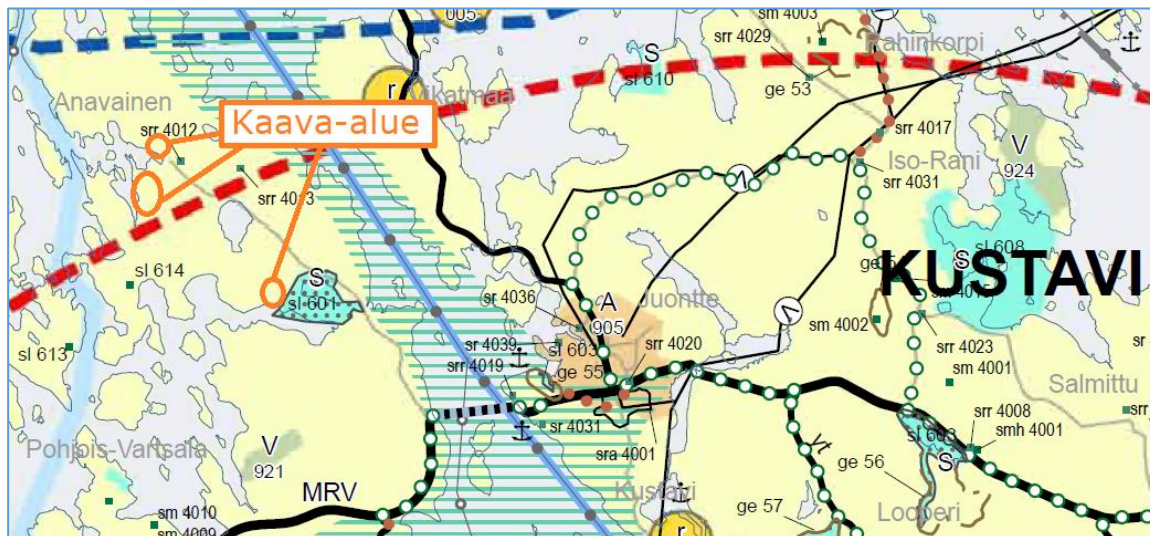
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

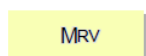
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta

Suunnittelualue on maakuntakaavassa merkitty maa- ja metsätalous-/retkeily-/virkistysalueeksi (MRV). Lisäksi suunnittelualue kuuluu osittain Saariston rengastiehen tukeutuvaan kehittämisvyöhykkeeseen.



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysalueen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häiritsemättä loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



SAARISTON RENGASTIEHEN TUKEUTUVA KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Vyöhykettä kehitetään rengastiehen tukeutuvaan matkailuun perustuen. Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia saariston matkailu- ja muita elinkeinoja edistäviä. Suunnittelussa on varauduttava vyöhykkeen matkailutoimintojen ekologisesta, taloudellisesta ja sosiaalisesta hallittavaan kasvuun.

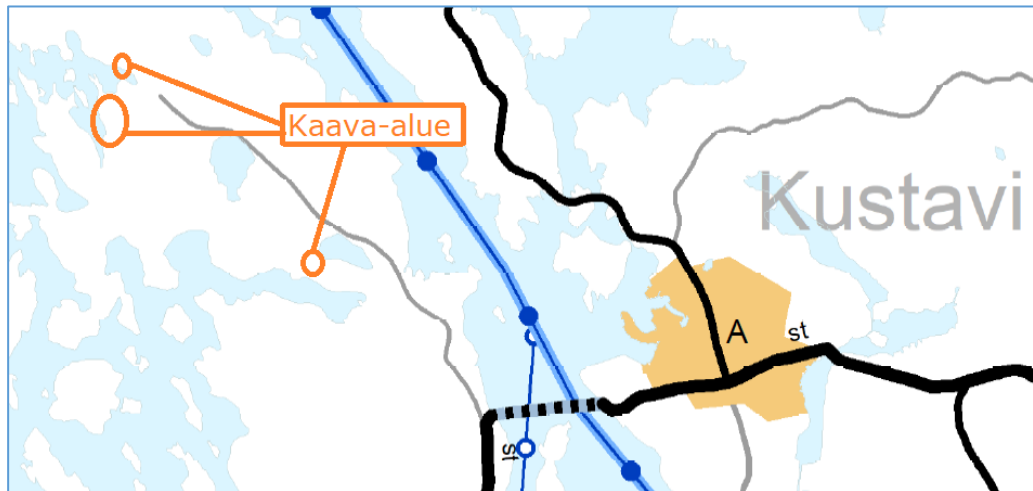
Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan vyöhykkeeseen 2, eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.



5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätök-
sellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on
saanut lainvoiman. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihema-
kuntakaavassa.

Suunnittelualueen sijainti vaihemaakuntakaavassa:

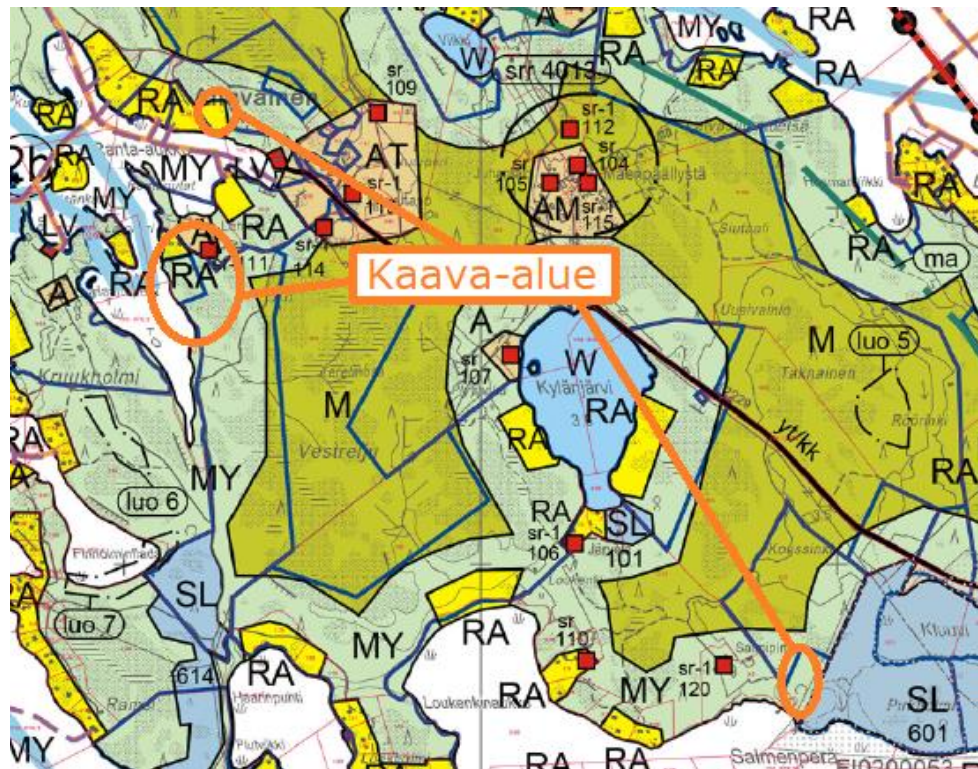


Lähde: Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavakartta.

Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu oikeusvaikutteiseen Kustavin länsiosan yleispiirteiseen osayleiskaavaan, joka on hyväksytty Kustavin kunnanvaltuustossa 25.5.2015 ja tullut voimaan 5.4.2016.

Suunnittelualue osayleiskaavassa (oranssilla):



Yleiskaavakartta.

Suunnittelualue on merkitty osayleiskaavassa osin loma-asuntoalueeksi (RA) ja osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (MY).

**LOMA-ASUNTOALUE.**

Alueella on osoitettu ranta-asetmakaavojen mukaiset RA-alueet ja/tai olemassa olevien loma-asuntojen alueet. Alueelle sijoittuva rakentaminen ratkaistaan asemakaavoituksella sekä kanta-/emätilaselvityksen perusteella.

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE,
JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.**

Alue osoittaa rantavyöhykkeen. Metsänhakkua on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten että maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät. Alueelle sijoittuva rakentaminen ratkaistaan asemakaavoituksella sekä kanta-/emätilaselvityksen perusteella.

Suunnittelualueen kaakkoiskulman vesialue rajoittuu Natura-alueeseen.

**NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA ALUE.**
Numero viittaa luetteloon kaavaselostuksessa.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2a, eli 7 loma-asuntoyksikköä per rantakilometri, ja 40% vapaata rantaa.



7 loma-asuntoyksikköä/ranta-km, vapaata rantaa 40 %.

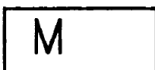
Ranta-asetmakaava

Osalla suunnittelualueesta on voimassa Anavaisten ranta-asetmakaava, joka on hyväksytty Kustavin kunnanvaltuustossa 29.9.1997 (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Ranta-asetmakaava on tullut osittain voimaan Lounais-Suomen ympäristökeskuksen päätöksellä 20.11.1998. Osalla suunnittelualueesta ei ole voimassa asema- eikä ranta-asetmakaavaa.

Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).



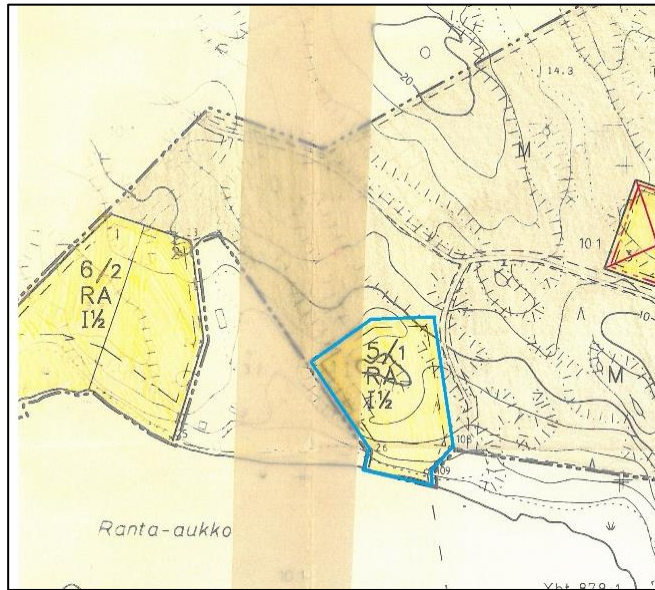
Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, enintään 25 k-m²:n vierasmajan, enintään 25 k-m²:n sauna-rakennuksen ja enintään 20 k-m²:n kevytrakenteisen varastorakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 150 k-m².



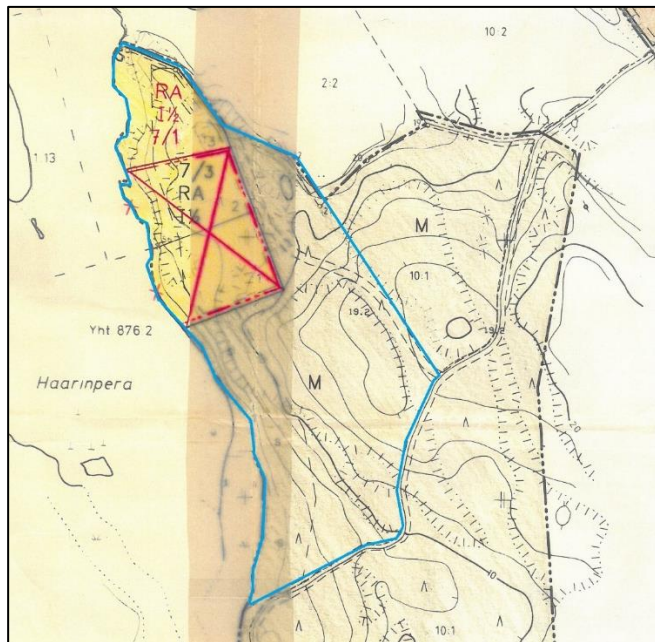
Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta, paitsi kaavakarttaan merkityllä rakennusialalla.

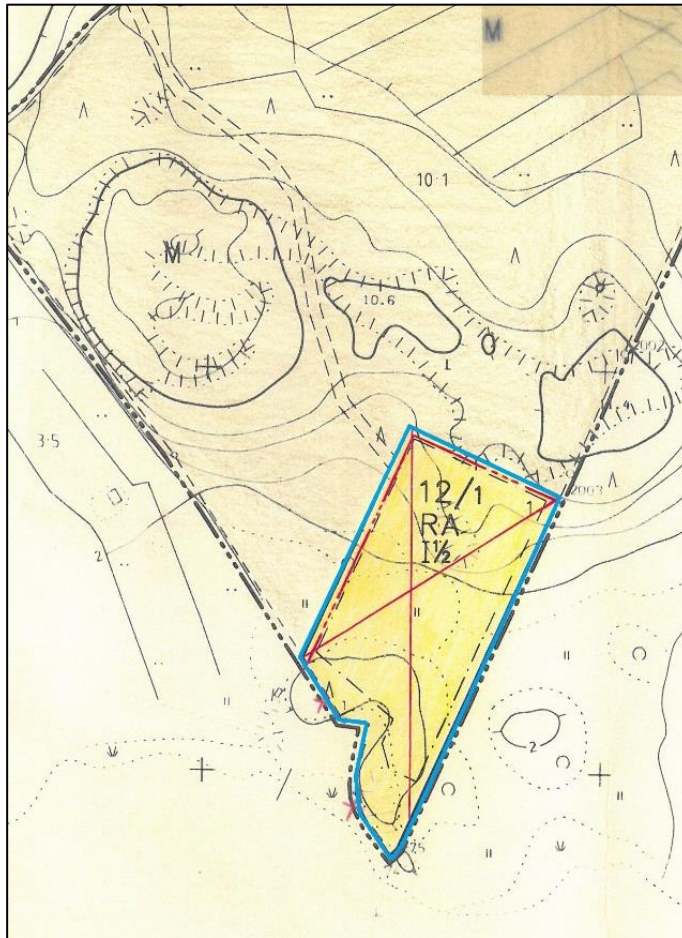
Ote muutettavasta ranta-asetmakaavasta (suunnittelualue sinisellä):



Osa-alue 01.



Osa-alue 02.



Osa-alue 03.

Alueet, jotka ovat jääneet ranta-asemakaavan voimaantulon ulkopuolelle (Lounais-Suomen ympäristökeskuksen päätös 20.11.1998), on merkitty punaisilla risteillä kaavakartalle. Näillä alueilla ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

8.7.2011 voimaan tulleen Kustavin kunnan rakennusjärjestyksen mukaan:

- Lomarakennusten rakennuspaikalle saa ranta-alueella rakentaa yhden enintään 100 k-m² suuruisen lomarakennuksen, joka voi olla 1½-kerroksinen maiseman ja kasvillisuuden niin salliessa, vierasmajan enintään 25 k-m², saunan enintään 30 k-m² ja autotalli/varastorakennuksia enintään 40 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m².
- Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus voi olla edellä esitettyä pienempi (enintään 150 k-m²), kun otetaan huomioon rakennuspaikan koko, maaston muodot, kasvillisuuden peittävyys, alueen rakennuskanta ja maisemalliset arvot.
- Saunarakennuksessa on oltava varsinaisia saunatiloja (löyly-, pesu- ja pukuhuone) vähintään puolet sallitusta rakennusoikeudesta.

- Asuinrakennuksen ja saunarakennuksen kosteudelle arkojen rakenteiden tulee olla vähintään +2,20 m keskiveden korkeutta ylempänä.
- Jätevedet tulee, ellei niitä voida johtaa yleiseen viemärlaitokseen, käsitellä kiinteistökohtaisesti ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeiden mukaisesti.
- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.
- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää.
- Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Jos saunarakennuksen pohjapinta-ala on enintään 25 m², saa sen rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee kuitenkin olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta suunnittelualueella.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asetmakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Laadittavan ranta-asetmakaavan tavoitteena on:

- osoittaa kaavassa yksi uusi erillispientalojen korttelialueen rakennuspaikka (AO) Haarinperän rannalle
- korottaa suunnittelualueella olevien RA-rakennuspaikkojen rakennusoikeus kunnan rakennusjärjestyksen mahdollistamaan enimmäismäärään (180 k-m²)
- osoittaa kaavassa kiinteistön muut rannalla olevat kaavoittamattomat alueet maa- ja metsätalousalueiksi (M, MY), joilla ei ole rakennusoikeutta

Toteutuessaan kaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2.3 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle on laadittu seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Luontoselvitys
- Kantatilaselvitys

2.4 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kustavin kunnan hallintoelimet: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kunnan elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Toukokuu 2019:

Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston (luonnoksen) kanssa* kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Lokakuu 2019: *Kaavaehdotus nähtäville.* Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Tammikuu 2020: Kunnanvaltuuston *hyväksymispäätös.* Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

suunnitteluavustaja, FM Päivi Leppänen
puh. 050 345 4005, paivi.leppanen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Kustavin kunta:

kunnanjohtaja Veijo Katara
puh. 0500 785324, veijo.katara@kustavi.fi

rakennustarkastaja Meri-Tuuli Ojala
puh. 0500 740 006, meri-tuuli.ojala@kustavi.fi

Keskustie 7, 23360 KUSTAVI

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.